

Die Landeseigenen

# Die Stadt zusammenhalten

degewo · GESOBAU · Gewobag  
HOWOGE · STADT UND LAND · WBM

[www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)



# Inhalt

- 2 [Grußwort](#)  
**Franziska Giffey, Regierende Bürgermeisterin von Berlin**
- 3 [Grußwort](#)  
**Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**
- 5 [Kooperation wirkt](#)  
**Maren Kern, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**
- 6 [Wir halten die Stadt zusammen!](#)  
**Die Landeseigenen: stark für das wachsende und soziale Berlin**
- 7 [Die Entwicklung in Zahlen](#)
- 8 [Übersichtskarte](#)  
**Erfolgte und geplante Baubeginne und -fertigstellungen 2022/2023**
- 10 [Beispiele für Neubauprojekte im Überblick](#)
- 22 [Die sechs Landeseigenen stellen sich vor](#)
- 24 [Impressum](#)

# Grußwort

## Franziska Giffey

Regierende Bürgermeisterin von Berlin



© Lena Giovanazzi

Berlin bleibt ein Anziehungspunkt für viele Menschen aus aller Welt. In Berlin zu wohnen bedeutet oft nicht nur ein Zuhause zu haben, sondern ein Lebensgefühl zu teilen. Unsere Stadt ist vielfältig und entwickelt sich beständig weiter. Und Berlin wächst. Nach einer kurzen Pause zu Beginn der Pandemie zieht es wieder mehr Menschen in unsere Stadt. Wir Berlinerinnen und Berliner heißen sie herzlich willkommen.

Um der steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, braucht die wachsende Stadt neuen Wohnraum. Zugleich müssen wir die Berlinerinnen und Berliner vor Verdrängung aus ihren Wohnungen schützen. Deshalb ist bezahlbares Wohnen für uns die soziale Frage des Jahrzehnts.

Oberste Priorität hat für den Senat, dass neuer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Nur wenn ausreichend neue Wohnungen entstehen und Mieterinnen und Mieter wirksam geschützt werden, wird sich der Wohnungsmarkt nachhaltig entspannen. Bis 2026 sollen insgesamt 100.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das schaffen wir nur gemeinsam mit den landeseigenen und mit den privaten Wohnungsunternehmen sowie mit den Genossenschaften.

Fast jede fünfte Berliner Mietwohnung wird von einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft bereitgestellt. Die Unternehmen arbeiten mit Hochdruck daran, die Neubau-Zielmarke von 35.000 Wohnungen bis 2026 zu erreichen. Dies geschieht in sozialer Verantwortung. Die Hälfte der neu gebauten Wohnungen wird für Haushalte gebaut, die über Einkommen im unteren oder mittleren Bereich verfügen. Das trägt wesentlich dazu bei, die Berliner Mischung und damit lebendige und bunte Quartiere zu entwickeln und zu erhalten.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschreiten ihren Wachstumspfad aktuell unter nochmals erschwerten Rahmenbedingungen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Auch der Wohnungsbau in unserer Stadt kämpft mit krisenbedingten Preissteigerungen, Material- und Personalengpässen. Putins Angriffskrieg gegen die Ukraine hat auch hier spürbare Auswirkungen. Umso erfreulicher ist es, dass die Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2022 trotzdem wachsen werden und dass sie auch für die kommenden Jahre diese Entwicklungsperspektive mit voller Unterstützung des Senats fortsetzen.

Wie der Berliner Wohnungsbestand sozialverträglich und klimafreundlich wächst, das zeigen die in dieser Broschüre präsentierten Projekte. Mit diesen herausragenden Beispielen ihrer Bautätigkeit stellen die landeseigenen Wohnungsunternehmen einmal mehr ihr Können und ihr umfassendes Know-How unter Beweis.

Im Namen der Berlinerinnen und Berliner und ganz besonders der Mieterinnen und Mieter danke ich unseren sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen für ihr überzeugendes Engagement bei der Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums. Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ohne sie wäre dieser Erfolg nicht möglich.

# Grußwort

## Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Es ist kein Geheimnis, dass Wohnungsneubau in Berlin im Jahr 2022 unter besonders herausfordernden Bedingungen stattfindet. Erst die Folgen der Corona-Pandemie, dann der russische Angriffskrieg in der Ukraine. Auch wenn die Umstände schwierig sind, dürfen wir nicht von unseren Zielen abrücken: Berlin muss eine vielfältige, lebenswerte und bezahlbare Stadt bleiben. Das bedeutet: Bezahlbaren Wohnraum schaffen, vor allem für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Das bedeutet: Mit kluger Architektur und Städtebau Antworten geben auf die Herausforderungen des Klimawandels.

Berlin knüpft wieder an die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre an. Das ist die gute Nachricht. Es heißt aber auch, dass der weiterhin angespannte Wohnungsmarkt es vielen Menschen schwermacht, entsprechende Wohnungen zu finden. Damit bleibt das Wohnen die soziale Frage unserer Zeit.

Ein Schlüssel liegt im Neubau. In Berlin bestehen bis zum Jahr 2030 Flächenpotentiale für rund 200.000 Wohnungen. Im kürzlich geschlossenen Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vereinbarten die Beteiligten das gemeinsame Ziel, allein in den kommenden fünf Jahren 100.000 neue Wohnungen fertigzustellen. Die Hälfte davon soll im bezahlbaren Marktsegment errichtet werden.

Einen entscheidenden Beitrag werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten, die bis 2026 insgesamt 35.000 neue Wohnungen bereitstellen und ihre Bestände durch weitere Ankäufe erweitern werden. Die Herausforderungen sind bekannt: Stark steigende Preise für Material und Bauleistungen, eine deutlich höhere Inflationsrate, ein Anstieg der Finanzierungszinsen sowie der Fachkräftemangel für den Neubau und die Sanierung der Bestände.

Um Projekte gerade unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen zu befördern und Prozesse zu beschleunigen, setzt der Senat auf eine Vielzahl von Maßnahmen. Ein zentrales Instrument ist die neu gebildete Senatskommission Wohnungsbau. Sie wirkt in Kooperation mit den beteiligten Verwaltungen darauf hin, Konflikte zu erkennen und zu lösen. Weitere wichtige Maßnahmen haben wir im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vereinbart.

Wenn wir weiterhin lösungsorientiert und kooperativ arbeiten, können so gemischte, klimaresistente und gut in die Stadtstruktur integrierte Quartiere entstehen. Die landeseigenen Unternehmen gehen hier mit guten Beispielen voran. Einige davon können Sie auf den folgenden Seiten näher kennenlernen.



© Andreas Labes







# Kooperation wirkt

## Maren Kern

Vorständin BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind für Berlin unverzichtbar. Sie stehen für das, was unsere Stadt ausmacht: gutes und bezahlbares Wohnen, starke Quartiere, sozialen Zusammenhalt, Engagement für die Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Optimismus und Innovation.

Die sechs Unternehmen haben Eindrucksvolles geleistet: in den letzten fünf Jahren wurden von ihnen rund 12.100 neue Mietwohnungen für die Berlinerinnen und Berliner fertiggestellt. Das waren rechnerisch mehr als sechs neue und bezahlbare Wohnungen an jedem Tag dieser fünf Jahre – oder insgesamt das Äquivalent des Berliner Ortsteils Friedenau in Neubauwohnungen. Darüber hinaus ist ein Großteil ihrer Bestände teilweise oder vollständig modernisiert – womit sie nicht nur die aktuell dramatische Entwicklung der Heizkosten zumindest etwas abmildern können, sondern jedes Jahr auch die Berliner Klimabilanz um Hunderttausende Tonnen CO<sub>2</sub> entlasten.

Aber auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften spüren den Gegenwind des Sturmtiefs, das sich derzeit über dem Wohnungsbau zusammenzieht. Fachkräftemangel, Material- und Kapazitätsengpässe, rasant steigende Baukosten und jetzt auch deutlich gestiegene Zinsen gehen auch an den starken landeseigenen Unternehmen nicht spurlos vorüber. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen enormen Herausforderungen bei Energiewende, Energiepreisen, Energieversorgungssicherheit, Klimaschutz, Klimafolgenanpassungen und Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts wird zudem einmal mehr überdeutlich, wie vielfältig – neben Neubau und Bestandserweiterung – die Aufgaben der „Landeseigenen“ sind.

Damit sie all diese Ziele erfüllen können, liegt auf der Hand, dass sie weiterhin ein starkes wirtschaftliches Fundament brauchen. Deshalb ist das im Juni diesen Jahres geschlossene „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ auch so wichtig: weil es nicht nur die vielfältigen Sonderbelastungen aus Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg angemessen benennt, sondern auch festhält, dass „im Dreieck aus Anforderungen, Miethöhe und Förderung ein Ausgleich geschaffen werden“ muss.

Das gilt es gerade jetzt zu beherzigen – immer unter der bewährten Prämisse „Kooperation statt Konfrontation“. Die Fakten und Projektbeispiele in dieser Broschüre geben einen Eindruck davon, was auf dieser Grundlage alles erreicht werden kann.

Viel Spaß beim Durchblättern!



# Wir halten die Stadt zusammen!

## Die Landeseigenen: stark für das wachsende und soziale Berlin

**Mit ihrem unermüdlichen Einsatz für Neubau, aber auch für Modernisierungen, Klimaschutz, Quartiersentwicklung und sozialen Zusammenhalt bauen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften am Berlin von heute und morgen weiter. Starke „Landeseigene“ sind deshalb gut für die Menschen, gut für die Kieze und gut für die Stadt.**

Die Grundlage für Investitionsstärke und Zukunftsorientierung von degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM: wirtschaftliche Solidität, moderne Unternehmensorganisation und soziale Verantwortung. Auf diesem Fundament erweitern die sechs Unternehmen durch Neubau und Zukauf kontinuierlich ihre Bestände. Überall in der Stadt entwickeln sie neue oder ergänzen sie bestehende Quartiere und schließen Baulücken.

### **Hohe Anforderungen – erfolgreich bewältigt**

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind auf vielen Ebenen gleichzeitig gefordert. Hohe Stückzahlen in Neubau und Zukauf gehen bei ihnen Hand in Hand mit ihrem ebenfalls starken Engagement für Klimaschutz und energetische Modernisierung, für gute Bildung und Integration, für demografiegerechtes Wohnen oder für lebenswerte Nachbarschaften und Quartiere. Das alles können sie nur als wirtschaftlich gesunde und solide aufgestellte Unternehmen schultern. Ihre Ziele dabei: Mit einem ganzheitlichen, lösungsorientierten Vorgehen nachhaltig gutes Miteinander zu gestalten und die Berliner Mischung zu stärken. Deshalb sind die Landeseigenen auch Vermieterinnen, auf die man zählen kann: weil sie sich für die Bedürfnisse aller Berlinerinnen und Berliner einsetzen. Dabei kooperieren die Unternehmen eng mit dem Land Berlin – beispielsweise auf der Basis des 2016 in Kraft getretenen „Wohnraumversorgungsgesetzes“, der 2017 zwischen ihnen und dem Senat geschlossenen und zuletzt 2021 ergänzten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ oder dem im Juni 2022 geschlossenen „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Dabei immer ihr Auftrag: Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

### **Moderate Mieten, hohe Investitionen, sichere Teilhabe**

Wie sehr die sechs Landeseigenen die Mieten dämpfen, zeigt exemplarisch ein Blick auf ihre Wiedervermietungs-

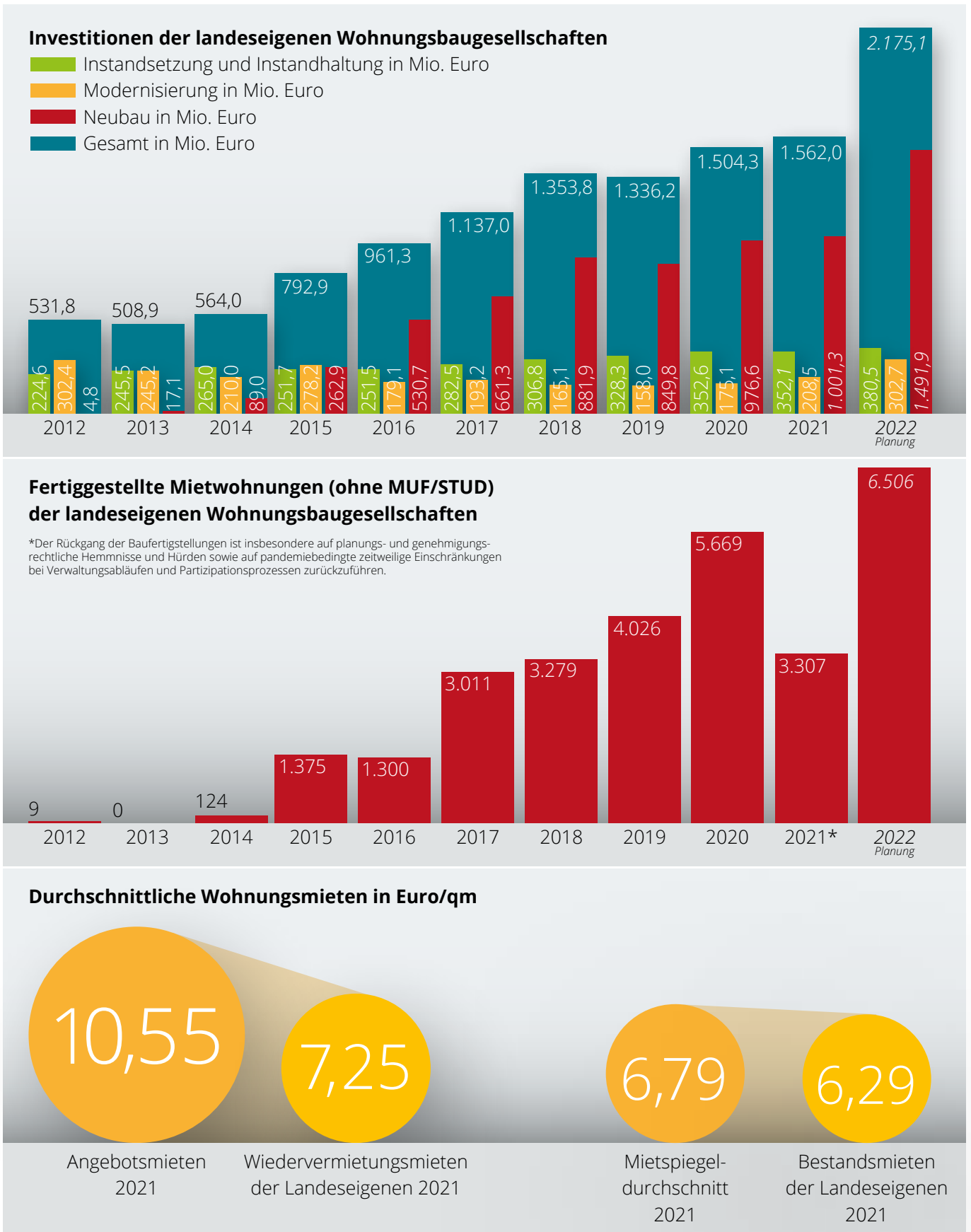
miete: Mit 7,25 Euro/m<sup>2</sup> liegen sie deutlich unter dem allgemeinen Marktdurchschnitt (10,55 Euro/m<sup>2</sup>). Und auch im Bestand dämpfen sie die allgemeine Mietentwicklung deutlich: mit 6,29 Euro/m<sup>2</sup> liegen sie hier unter dem Mietspiegeldurchschnitt von 6,79 Euro/m<sup>2</sup>. Trotzdem ist die Investitionsentwicklung bei ihnen beeindruckend: 2021 haben sie fast 1,6 Milliarden Euro investiert – und damit den bereits sehr hohen Stand aus dem Vorjahr nochmals übertroffen. Mit gut einer Milliarde Euro ist der Neubau dabei die ganz klare Priorität. Das Besondere dabei: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vermieten die neuen Wohnungen zu besonders sozialen Bedingungen – viele davon belegungsgebunden zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Gleichzeitig sichern die Unternehmen auch Teilhabe und Beteiligung – natürlich auch bei Neubau und Modernisierungen. Mieterrenten sowie Mieterbeiträge gewährleisten Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter.

### **Gemeinsam für mehr Berlin!**

Wohnungsneubau wird in Berlin allerdings immer komplexer. Rasant steigende Baukosten, immer knapper werdende Baukapazitäten, Angebotsengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterialien, die sehr angespannte Versorgungslage mit Bauland und steigende Zinsen hemmen und verteuern den so dringend erforderlichen Neubau. Umso wichtiger ist deshalb, dass sich weiterhin alle gemeinsam für mehr Berlin einsetzen und bei der Stadtentwicklung, vor allem aber auch beim Wohnungsneubau an einem Strang ziehen: Land, Bezirke und Stadtgesellschaft zusammen mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Stärker denn je sind gerade auch die Landeseigenen bei ihren unverzichtbaren Neubauanstrengungen dabei auf die substanzielle Unterstützung von Politik und Verwaltung angewiesen. Ganz klar: Berlin braucht Vorfahrt für Neubau, damit die Herausforderungen der wachsenden Stadt bewältigt werden können – und es braucht dazu wirtschaftlich handlungsfähige, starke landeseigene Wohnungsbaugesellschaften.

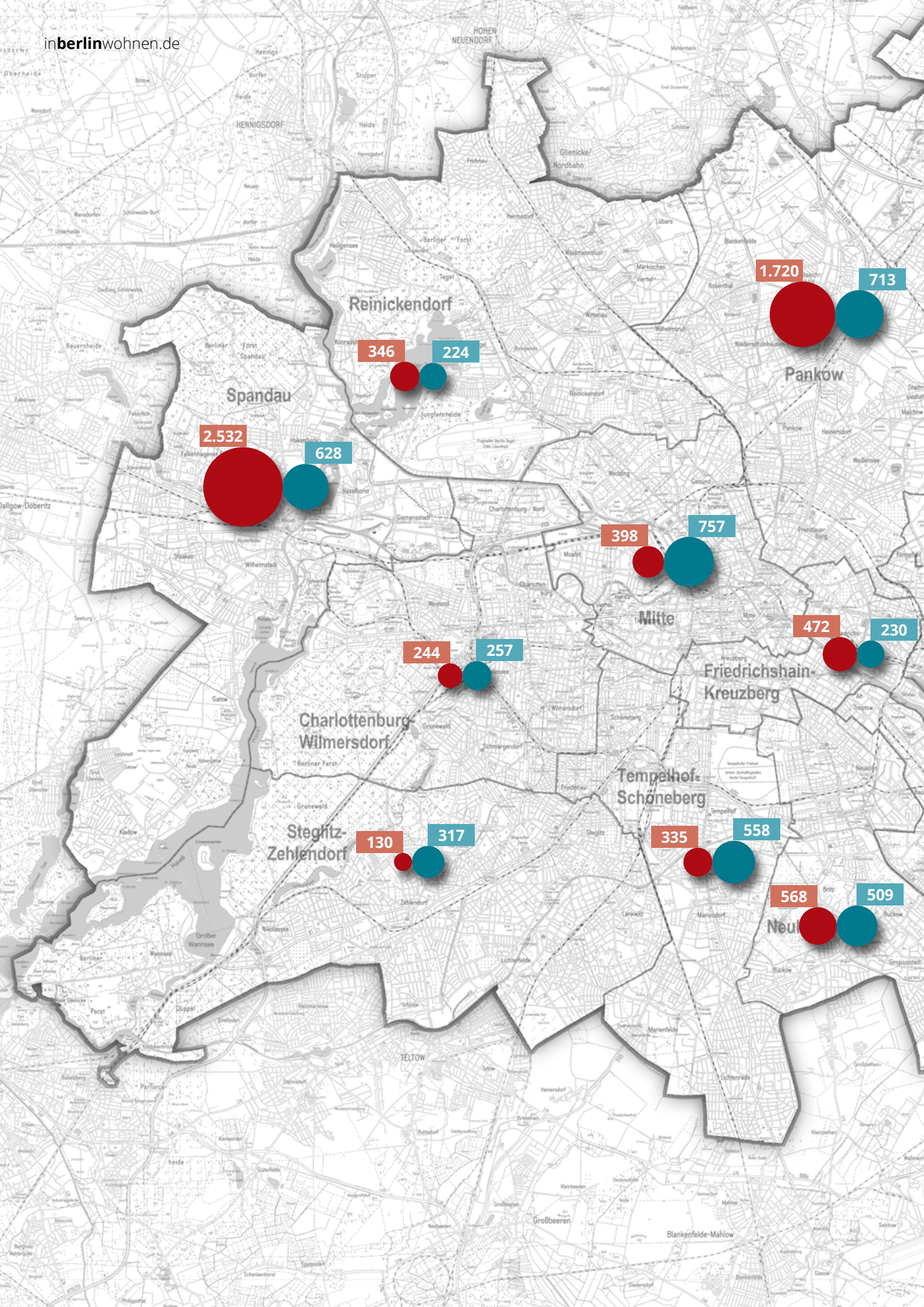


# Die Entwicklung in Zahlen



Quelle: Wohnraumversorgung Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts, Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021







# Erfolgte und geplante Baubeginne und -fertigstellungen 2022/2023

## Baubeginne

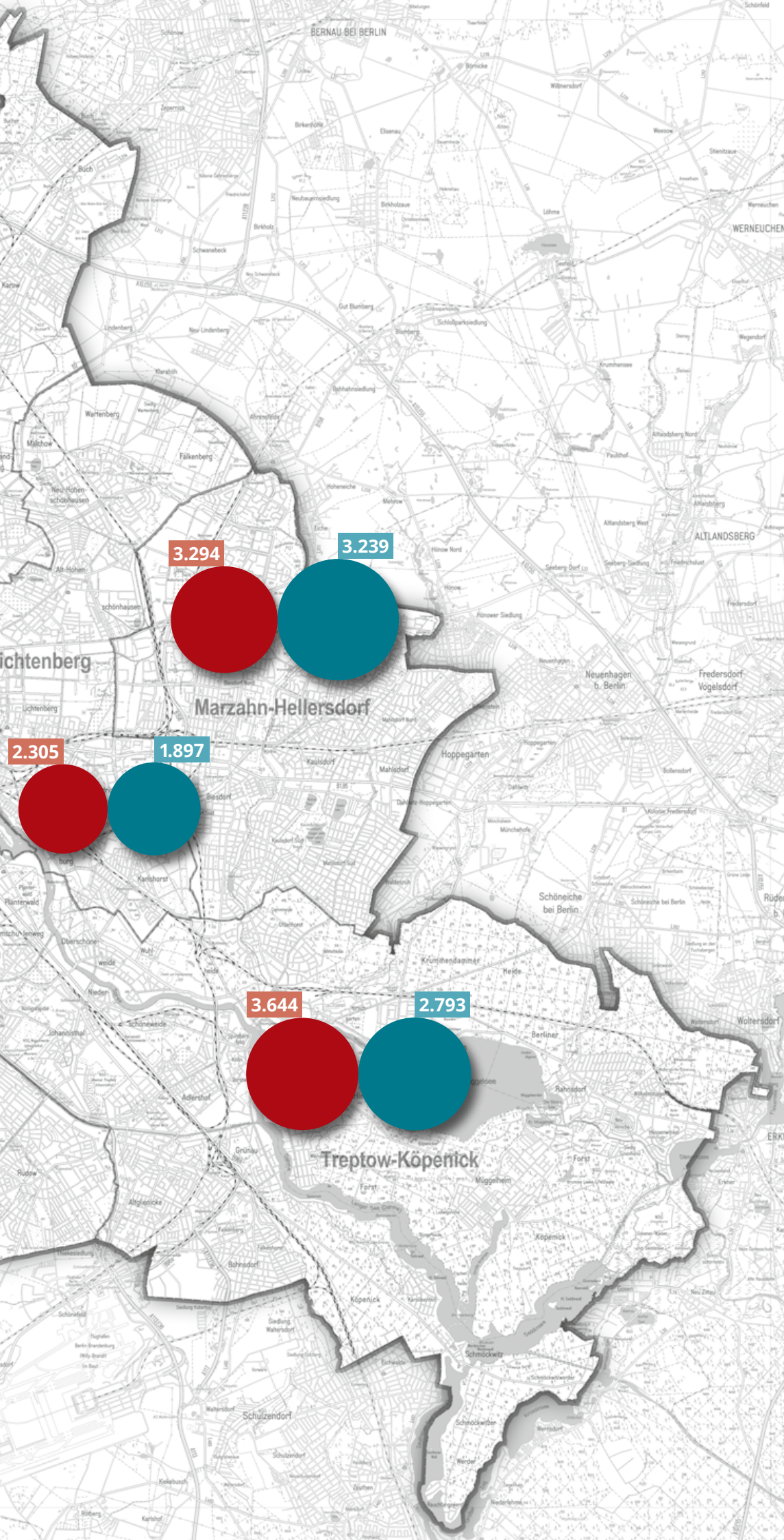
15.988

Mietwohnungen/MUF/STUD

## Baufertigstellungen

12.122

Mietwohnungen/MUF/STUD



Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2016 Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III.  
Datengrundlage: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Stand per 30.06.2022



© Gene Glover

## Karl-Holtz-Straße 2 – 20 in Marzahn-Hellersdorf

Familiengerecht Wohnen im Karl-Holtz-Quartier: In diesem großen Bauprojekt entstanden moderne Wohnungen für Familien, Paare, Wohngemeinschaften, Singles, Seniorinnen und Senioren. Das offene und nachhaltige Quartier im grünen Bezirk Marzahn-Hellersdorf lockt mit vielfältigen sozialen Angeboten.

Sieben mehrgeschossige Wohnhäuser, acht Townhouses, eine Grundschule mit Kita, ein Nachbarschaftscafé, ein Servicebüro, Spielplätze und großzügige Grünflächen säumen den zentralen Boulevard des Quartiers. Insgesamt wurden 438 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen und Lofts in einer Größe von 38 bis 121 m<sup>2</sup> gebaut. Die Townhouses mit jeweils fünf Zimmern sind besonders für große Familien geeignet. In dem Neubau entstanden 185 barrierefreie Wohnungen, anteilig sind es 42 Prozent.

Das Quartier liegt fußläufig in direkter Nähe zum Bürgerpark und der Marzahner Promenade, auf der es ein vielfältiges Angebot zur Nahversorgung gibt. Vereine und Verbände bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Anzahl Wohnungen	438
davon WBS	219
Baustart	Dezember 2019
Fertigstellung	Juni 2022



© Tina Merkau

## Theodor-Loos-Weg 15, 15a in Neukölln

Modern Wohnen und die Nahversorgung direkt vor der Haustür haben: Das Neubau-Projekt in der Gropiusstadt bietet vor allem Seniorinnen, Senioren und Familien mit Kindern den praktischen Vorzug, vom Wochenmarkt, Discounter, Frisör bis zur Apotheke und zum Arzt alles fußläufig im Wutzky zu erreichen. Es wurden insgesamt 83 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen von ca. 40 bis 125 m<sup>2</sup> in zwei Wohnhäusern mit bis zu sieben Geschossen errichtet. Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon.

Die Hälfte der Wohnungen sind dauerhaft gefördert, über die Hälfte sind barrierefrei.

Große Spielflächen, Sportplätze und Grünflächen wie der nahe gelegene Park am Vogelwäldchen bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Im Wutzky finden beliebte Veranstaltungen wie der St. Martins-Umzug, die Ferien-Kreativwerkstatt oder das Sommerfest statt.

Bei der Auswahl des Gestaltungskonzepts zur Erneuerung der umliegenden Grün- und Erholungsflächen wurden die Mieterinnen und Mieter beteiligt. Das Konzept punktet vor allem mit seinem Piratenschiff für Kinder.

Anzahl Wohnungen	83
davon WBS	42
Baustart	Oktober 2019
Fertigstellung	November 2021





© Tina Merkau

### An der Wuhlheide 112 – 116 in Treptow-Köpenick

Der Neubau mit 54 Wohnungen besticht durch großzügige Grundrisse für junge Familien und Paare. Die 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 68 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup>. Ein Balkon oder eine Loggia gehören zu jeder Wohneinheit. Für alle Wohnungen sind Abstellräume vorhanden. Fahrradabstellplätze befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch außerhalb des Gebäudes. Ein Drittel der Wohnungen und alle Hauseingänge sind barrierefrei gestaltet.

Auch für die soziale Infrastruktur ist gesorgt: Im Erdgeschoss ist eine Kita mit einer Größe von 590 Quadratmetern und Außenfreifläche entstanden. Eine Stellplatzanlage mit 14 Parkplätzen liegt südöstlich des Gebäudes.

Das Quartier in Treptow-Köpenick hat Einiges zu bieten: Fußläufig zu dem Neubau befindet sich die großflächige Wuhlheide, die zahlreiche Freizeit- und Sportplätze sowie Schwimm- und Freibäder im Grünen bietet.

Anzahl Wohnungen	54
davon WBS	27
Baustart	März 2020
Fertigstellung	Juli 2021



© Tina Merkau

### Dessauerstraße 39, 41, 43, 45, 45 A-B, Retzowstraße 54, 54 A-F, 56, 58, 60, Seydlitzstraße 61 in Steglitz-Zehlendorf

Auf dem etwa 15.500 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Bröndby-Oberschule in Berlin Steglitz-Zehlendorf im Ortsteil Lankwitz sind 259 neue Wohnungen, eine Einrichtung für betreutes Wohnen, etwa 100 PkV-Stellplätze und eine Kita für bis zu 60 Kinder entstanden.

Das Ensemble bietet mit drei villenartigen Häusern, vier Zeilenbauten und zwei Punkthäusern Wohnraum für Singles, Familien und Senioren. Ein begrünter Innenhof und die Dachbegrünung sorgen dafür, dass sich die Bewohner wohlfühlen können. Großzügige Außenflächen bieten Kindern und Jugendlichen viel Platz zum Spielen und zur Freizeitgestaltung.

Die Architektur des neuen Quartiers orientiert sich an der Nachbarbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren. Die Fertigstellung des neuen Wohnviertels mit drei- bis sechsgeschossigen Häusern erfolgte in zwei Bauabschnitten. Das neue Wohnraumangebot reicht von 1-Zimmer-Wohnungen mit rund 30 m<sup>2</sup> bis zu 5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 120 m<sup>2</sup>. 135 der Wohnungen werden durch eine einkommensorientierte Förderung zu einer Nettokaltmiete von 6,50 - 8,00 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

Anzahl Wohnungen	259
davon WBS	135
Baustart	November 2019
Fertigstellung	Januar 2022



© spreiformat architekten



© Ralph Rieger VisualServices Hamburg

## »Urban Living« Mühlenstraße 24 AVB in Pankow

Bis Ende 2022 entstehen 107 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 44 und 107 m<sup>2</sup>. Das Mehrfamilienhaus wird durch eine durchgehende Mittelflurerschließung in zwei Gebäudeteile gegliedert: vier Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, sowie vier Seitenflügel mit je fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Mit 50 Prozent geförderten Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup> ermöglicht die GESOBAU Familien, Singles, Seniorinnen und Senioren mit WBS, eine Wohnung in ihrem bevorzugten Quartier zu beziehen.

Herzstück der Wohnanlage bildet eine 100 m<sup>2</sup> große Community Area, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten dienen soll. Ein Coworking-Bereich mit Café-Angebot findet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Insgesamt vier hinzumietbare Arbeitsräume können von den Mieterinnen und Mietern flexibel gebucht und als separater Arbeitsplatz unweit der eigenen Wohnung genutzt werden. Die Möglichkeit zur Anmietung einer zweiten Wohnung im gleichen Gebäude, z.B. für die Großeltern, ist ideal für generationsübergreifendes, aber selbstbestimmtes Wohnen. In Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter werden zwei Pkw und vier E-Fahrräder sowie ein E-Lastenrad bereitgestellt. Abgerundet wird das Urban-Living-Konzept durch einen Gemeinschaftsgarten im Innenhof, in dem Hobbygärtnerinnen und -gärtner ihr Gemüse selbst ziehen können.

Anzahl Wohnungen	107
davon WBS	54
Baustart	Winter 2020
Fertigstellung	Winter 2022

## Quartier Stadtgut Hellersdorf in Marzahn-Hellersdorf

Rund um das historische Stadtgut Hellersdorf errichtet die GESOBAU ein neues, lebendiges Wohnquartier. Insgesamt entstehen entlang der Zossener Straße und der Kastanienallee rund 1.500 neue Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten.

Das Wohnungsangebot umfasst einen Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen – darunter barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen speziell für Seniorinnen und Senioren, ein Wohnhaus für Studierende und eine Unterkunft für Geflüchtete. Ein relevanter Teil der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Neben bezahlbarem Wohnraum umfasst das Projekt zahlreiche Fahrradstellplätze, verschiedene Sharing-Angebote in Kooperation mit Jelbi / BVG, eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie zwei Parkhäuser jeweils am Rande des Quartiers – für eine autoarme Wohnumgebung. Um den hohen Grünanteil des Areals zu bewahren, werden im gesamten Entwicklungsgebiet Nachbarschaftsgärten sowie öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitflächen geschaffen, darunter auch eine Parkanlage. Der bestehende, historische Teil des Stadtgut Hellersdorf soll bewahrt bleiben: Die denkmalgeschützten Gebäude werden saniert und sollen künftig Platz für verschiedene Gewerbe, Kultur und Gastronomie bieten sowie den attraktiven Mittelpunkt des Areals bilden.

Anzahl Wohnungen	ca. 1.500
davon WBS	ca. 450
Baustart	Frühjahr 2020
Fertigstellung	Sommer 2021 bis Ende 2023



© wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH

## Idunastraße / Neukirchstraße in Pankow

Auf dem Areal Idunastraße / Neukirchstraße entsteht ein neues Quartier, das generationenübergreifendes Wohnen erlebbar macht: Verteilt auf insgesamt 14 Häuser errichtet die GESOBAU 424 Wohnungen, davon 315 barrierefrei und sechs rollstuhlgerecht nutzbar. Das Quartier gliedert sich in zwei übersichtliche Wohnhöfe mit begrünten Gärten, Quartiersgassen mit Spielplatzangebot und einem die Nord-/Süd-Achse verbindenden Boulevard.

Der Wohnungsmix umfasst 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten ab 6,70 Euro/m<sup>2</sup> kalt. Zwei Häuser sind für die Bedürfnisse von älteren Menschen konzipiert: In den Obergeschossen werden Wohnungen speziell für Seniorinnen und Senioren geplant, während in den Erdgeschossen Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen des Servicewohnens vorgesehen sind. Vier Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils acht Zimmern sind ebenfalls im Areal mitgedacht. Zudem entsteht in einem der Gebäude zusätzlich eine Kita.

Für die Mobilität ist neben rund 900 Fahrradstellplätzen auch eine dreigeschossige Garage mit 64 Pkw-Stellplätzen geplant. Etwa 106 weitere Parkmöglichkeiten für Autos befinden sich auf dem Gelände. Als Begegnungsorte für die Nachbarschaft werden auf dem gesamten Areal für jede Altersgruppe unterschiedlich gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen angelegt.

Anzahl Wohnungen	424
davon WBS	223
Baustart	Sommer 2022
Fertigstellung	Sommer 2024



© ARGE DMSW / GK&amp;K

## Finsterwalder Straße 102A in Reinickendorf

Am nördlichen Rand des Ortsteils Märkisches Viertel entsteht ein Wohnhaus mit 84 neuen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Das Gebäude wird mit acht Geschossen und einer Wohnfläche von insgesamt rund 4.500 m<sup>2</sup> errichtet. Die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Die Mietwohnungen befinden sich in den Obergeschossen und werden über ein großzügiges Treppenhaus sowie einen rollstuhlgerechten Aufzug erschlossen. Im Erdgeschoss sind Mieterkeller, Fahrradräume sowie ein Abstellraum für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle vorgesehen.

Die Ausstattung umfasst für alle Mietwohnungen einen Balkon sowie ein Bad mit bodengleicher Dusche oder Badewanne. Die Küchen werden jeweils als Kochnische ausgebildet und mit dem Wohnbereich verbunden sein. Darüber hinaus erfüllen insgesamt 48 Wohneinheiten die Anforderungen an eine barrierefreie Nutzbarkeit.

Der Außenbereich wird über Grün- und Spielflächen verfügen. Es sind zahlreiche Baum- und wegbegleitende Strauchpflanzungen, aber auch Sandspielflächen mit Wipptieren aus Holz sowie einer Hängematte vorgesehen. In die Außenanlagen eingebettet sind zudem zahlreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Anzahl Wohnungen	84
davon WBS	42
Baustart	Sommer 2019
Fertigstellung	Sommer 2022




©Planungsgemeinschaft Arcostraße - assmann - blauroum

© Andreas Schwarz

## Arcostraße 9, 11, 13 und 15 in Charlottenburg

Basierend auf dem Ergebnis des Urban Living Wettbewerbes entsteht bis Herbst 2022 in ausgezeichneter Lage eine zeitgemäße Interpretation der gründerzeitlichen Quartiersbebauung. Die Gewobag errichtet hier in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Richard-Wagner-Platz und zum Schloss Charlottenburg eine Wohnanlage mit zehn, durch Terrassenbänder verbundene Gebäude und insgesamt 111 Wohnungen. Die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Zudem entstehen acht Gewerbeflächen für die Nutzung einer Kita, Gastronomie und wohnortnahe Gewerbe. Die Terrassenbänder sind Begegnungsflächen für die Mieterinnen und Mieter und stellen gemeinsam mit den aufwändig gestalteten Freiflächen ein wichtiges Element zur Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft dar. Im Freiraum werden zudem mehrere Spielplätze angelegt. Wer nicht die öffentlichen Verkehrsmittel nutzt oder den eigenen PKW, für den stehen insgesamt 270 Fahrradstellplätze in den Abstellräumen im Erdgeschoss sowie im Außenraum bereit. Eine wirksame Wärmedämmung, Sonnenschutzverglasungen, die ein Aufheizen der Innenräume verhindern sowie die Versorgung mit Fernwärme sind wichtige Beiträge zum Klimaschutz. Alle zehn Gebäude haben eine hohe Energieeffizienz gemäß KfW-55-Standard. Auch das Thema Artenschutz findet in der Arcostraße Berücksichtigung: An der Fassade werden Niststätten für Mauersegler und Fledermäuse vorgesehen.

Anzahl Wohnungen	111
davon WBS	55
Baustart	Herbst 2020
Fertigstellung	Herbst 2022

## Hugo-Cassirer-Straße Sigmund-Bergmann-Straße in Spandau

Im Spandauer Ortsteil Hakenfelde wurden auf der Halbinsel Havelspitze fünf Wohngebäude errichtet. Zwei markante Siebengeschosser, die im rechten Winkel zueinander in der Hugo-Cassirer-Straße stehen, wurden durch drei 4-geschossige Zeilenbauten mit zurückgesetztem Staffelgeschoss in der Sigmund-Bergmann-Straße ergänzt. Die beiden benachbarten Baugrundstücke liegen in einem gemischten Stadtumfeld mit Wohngebäuden, Gewerbe und öffentlichen Grünflächen. Die Ende 2021 fertiggestellten Gebäude sind in eine hochwertig gestaltete Außenanlage mit Spiel- und Erholungsflächen eingebunden und durch die unmittelbare Nähe zum Havelufer geprägt. Entstanden sind 149 Mietwohnungen, die Hälfte davon als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Eine wirksame Wärmedämmung sowie die Versorgung mit Fernwärme sorgen für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten und leisten zudem wichtige Beiträge zum Klimaschutz. Die Gebäude zeichnen sich durch eine kompakte Kubatur aus, die zu einer hohen Energieeffizienz führt (Energieeffizienzklasse gemäß KfW-55-Standard). Auf den Dachflächen wird eine extensive Begrünung angelegt. Insgesamt gibt es 270 Fahrradstellplätze und 39 PKW-Stellplätze im Bereich der Sigmund-Bergmann-Straße. Ein Blickfang sind die farbigen Fassaden der Hugo-Cassirer-Straße, die in Reminiszenz an die gegenüberliegende, denkmalgeschützte Poelzig-Halle in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Denkmalschutzamt entstanden sind.

Anzahl Wohnungen	149
davon WBS	75
Baustart	
Fertigstellung	Ende 2021





## Meraner Straße / Am Mühlberg in Tempelhof-Schöneberg

Nur wenige Meter vom Rathaus Schöneberg entfernt, liegt die Wohnanlage „Am Mühlberg“. Die zehn Gebäude entstanden 1961 und sind mehrheitlich 4- bis 6-geschossig. Bis Frühjahr 2025 werden drei neue Wohngebäude mit acht bzw. zwölf Geschossen und insgesamt 120 Wohnungen, die Hälfte davon als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup>, ergänzt. In einem intensiven Verfahren unter Beteiligung der Anwohnerschaft wurde eine Vorzugsvariante als städtebauliche Ergänzung des Bestandsquartiers ausgewählt. Die bestehende, alte Energiezentrale wird abgerissen und in neuer Form im Untergeschoss integriert. In den Erdgeschossen entstehen neben Wohnungen auch Flächen für Gewerbe und Kindertagespflegewohnungen. Der Außenraum der gesamten Wohnanlage wird neu gestaltet und für die Anbindung der Mieterinnen und Mieter sorgt ein eigens für das Quartier entwickeltes Mobilitätskonzept. Alle Gebäude werden den Kriterien des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Energieeffizienzklasse gemäß KfW-55-Standard entsprechen. Das ist nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, niedrige Heiz- und Warmwasserkosten kommen auch den Bewohnerinnen und Bewohnern im Neubau zugute. Die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Auf den Flachdachflächen wird eine extensive Dachbegrünung mit besonderer Regenwasserrückhaltung angelegt. Ein Teil der Wohnungen wird vom Land Berlin gefördert und ist belegungsgebunden.

Anzahl Wohnungen	120
davon WBS	60
Baustart	Frühjahr 2023
Fertigstellung	Frühjahr 2025

## Allee der Kosmonauten 32 in Lichtenberg

Zwischen dem Landschaftspark Herzberge und dem Springpfuhlpark gelegen, lässt die Gewobag bis 2025 einen Komplex aus 16-geschossigem Hochhaus sowie einem 8-geschossigen und einem 7-geschossigen Wohngebäude errichten. Es entstehen Wohnungen für junge Mieterinnen und Mieter, Familien sowie seniorinnen- und seniorengeeignete Angebote. Das „Haus der Kosmonauten“ bleibt als Gewerbestandort erhalten und wird in die Gesamtanlage integriert. Es entstehen insgesamt 400 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. 153 Wohnungen im ersten Bauabschnitt werden vom Land Berlin zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m<sup>2</sup> belegungsgebunden gefördert. Die Gewerbefläche soll mit einem Kiosk in Verbindung mit einem Gemeinschaftsraum für die Mieterinnen und Mieter dienen. Eine energieeffiziente Fassade in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und Voraussetzung für niedrige Betriebskosten. Die Einbeziehung von regenerativen Energien erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Netzbetreiber durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen von Haus C/D1. Wer nicht die Bus- und Tramlinien direkt an der Allee der Kosmonauten oder den S-Bahnhof Springpfuhl, sondern das Fahrrad Richtung City nutzt, kann auf 248 Fahrradabstellplätze in der Wohnanlage zugreifen. Rund 200 PKW-Stellplätze runden das Angebot ab. Das Projekt ist ein Joint Venture der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Notos 4. Vermögensverwaltung GmbH.

Anzahl Wohnungen	400
davon WBS	153
Baustart	
Fertigstellung	2025



© vizoom für\_blocher\_partners(Blocher\_GmbH



© HOWOGE\_Schmitzer

## Hermann-Dorner-Allee in Adlershof

Auf einer Fläche von rund 2,7 Hektar am Rand des Technologieparks Adlershof entsteht derzeit das autofreie Quartier „Wohnen am Campus“ für mehr als 1.000 Menschen. Nach Plänen des Architekturbüros blocher partners werden vielfältige Wohnhäuser, eine Kita sowie Einzelhandelsflächen für den täglichen Bedarf errichtet. Das Wohnraumangebot im Quartier richtet sich an alle Generationen und Bevölkerungsgruppen. Von den 612 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, werden 253 als geförderter Wohnraum vermietet, 107 Wohnungen sind als Mikro-Apartments für Studierende vorgesehen. Diversität und Vielfalt ist der Anspruch an die Architektur: Ziel ist es, eine nachhaltige und auf den Menschen ausgerichtete Stadtplanung mit Dichte und Lebensqualität zu verbinden. Allein die Größe des Bauvorhabens macht es möglich, hier ein Quartier der kurzen Wege für alle zu schaffen. Unterschiedliche Gebäude-Typologien, differenzierte Fassadengestaltung und ansprechende Freiräume prägen das Wohngebiet. Neben den bezahlbaren Mieten sowie der vielfältigen Architektur steht „Wohnen am Campus“ für klimafreundliches Bauen. Die technische Gebäudeausstattung der Häuser und der Einsatz von Photovoltaikanlagen schonen Energieressourcen und nicht zuletzt den Geldbeutel der Mieterinnen und Mieter. Neben rund 1.200 Fahrradstellplätzen steht den Mieterinnen und Mietern eine Tiefgarage mit 178 Stellplätzen, von denen bis zu 40 für E-Mobilität ausgebaut werden können, zur Verfügung.

Anzahl Wohnungen	612
davon WBS	253
Baustart	Ende 2019
Fertigstellung	Ende 2022

## Seehausener Straße in Lichtenberg

Auf dem rund 12.800 Quadratmeter großen Grundstück in der Lichtenberger Seehausener Straße 33 – 39 entstehen zwei sechsgeschossige Typenhäuser mit insgesamt 210 Mietwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, 108 Wohnungen sind barrierefrei errichtet. Das Quartier zeichnet sich durch moderne Energietechnik sowie eine energiesparende Bauweise im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 aus. Auf den Häusern befindet sich eine Photovoltaikanlage, die die Mieterinnen und Mieter mit CO<sub>2</sub>-freiem Strom versorgt und damit zu einer günstigen Gesamtmiete beiträgt. In den Wohnungen selbst sorgen dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung.

Das Quartier Seehausener Straße ist das erste Bauprojekt, das die HOWOGE innerhalb der Rahmenvertragsvereinbarung „Typenhäuser für Berlin“ der Berliner Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Entwickelt wurden unterschiedliche Typenhäuser in modularer Bauweise, die auf die Anforderungen des jeweiligen Grundstücks sowie des Bauprojekts reagieren und angepasst werden können. Dementsprechend besteht die Seehausener Straße aus industriell vorgefertigten Systemelementen. Die Badezimmer sind als komplett eingerichtete Räume per Kran in die Wohnungen gehoben worden, Außenwände inklusive Fenster, Innenwände und Böden wurden als Betonfertigteile angeliefert und vor Ort montiert.

Anzahl Wohnungen	210
davon WBS	105
Baustart	Ende 2020
Fertigstellung	Sommer 2022 bis Anfang 2023



© HOWOGE\_Rentisch

## LIESE Frankfurter Allee 218 in Lichtenberg

Nur knapp zwei Jahre nach der Grundsteinlegung hat die HOWOGE ein 22-geschossiges Wohnhochhaus an der Frankfurter Allee 218 fertiggestellt. Insgesamt 394 Wohnungen und rund 2.800 Quadratmeter Gewerbefläche entstanden auf dem nur 4.600 Quadratmeter großen Grundstück.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen, 164 Wohnungen wurden komplett barrierefrei geplant. Auf der Dachterrasse werden neben Sitzmöglichkeiten und Hochbeeten eine Kletterwand und Sportflächen entstehen. Für das Wohl der Mieterinnen und Mieter sorgt zudem ein Concierge der als Ansprechpartner 24 Stunden vor Ort sein wird und u.a. die Paketannahme übernimmt. Mit einem Anteil von 50 Prozent gefördertem Wohnraum und einem klimafreundlichen Gesamtkonzept steht der 64 Meter hohe „Lichtenberger Riese“ (LIESE) für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen in der Berliner Innenstadt. Im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 geplant, erhält das Gebäude eine Photovoltaik-Anlage, die HOWOGE-Grünstrom vom eigenen Dach liefert. Darüber hinaus befinden sich auf dem Dach der LIESE bereits die Fundamente für insgesamt vier Kleinwindenergieanlagen. Gemeinsam mit der Solaranlage könnten diese einen mittleren Jahresenergieertrag von ca. 120.000 kWh erzeugen und somit 80 bis 100 Wohneinheiten ganzjährig mit Strom versorgen, sollte die Baugenehmigung für die Anlage durch den Bezirk erteilt werden.

Anzahl Wohnungen	394
davon WBS	197
Baustart	2020
Fertigstellung	Juni 2022



© Thomas Dornburg

## Grafenauer Weg in Lichtenberg

Nach 15-monatiger Bauzeit konnte die HOWOGE im Mai dieses Jahres eine weitere Unterkunft für Geflüchtete an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben.

Auf dem ca. 8.000 Quadratmeter großen Areal im Lichtenberger Grafenauer Weg entstanden zwei viergeschossige Gebäude mit 77 Wohnungen in innovativer Fertigteilbauweise. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Mehr als die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei erschlossen. Für die Nutzungszeit als Unterkunft für geflüchtete Menschen stehen im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die z.B. als Lern- und Spielräume für die Kinder dienen. In der Nachnutzung als Wohngebäude lassen sich diese Flächen unkompliziert zu neun weiteren Wohnungen umbauen. Im Außenbereich wurden 33 Bäume neu gepflanzt, Rasenflächen und ein Kinderspielplatz angelegt sowie Freizeitareale und Abstellmöglichkeiten für 156 Fahrräder geschaffen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem mehr als 8.000 Quadratmeter großen Grundstück sorgen Versickerungsmulden im Außenbereich.

Anzahl Wohnungen	77
davon WBS	
Baustart	2021
Fertigstellung	2022





© Mars Architekten



© A.Calitz Visual, Entwurf Arnold und Gladisch

## STADT UND LAND-Typenhaus<sup>PLUS</sup>

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungsnachfrage sowie steigender Baukosten hat die STADT UND LAND gemeinsam mit MARS Architekten, Arnold und Gladisch Architekten und der mib Märkische Ingenieur Bau GmbH das STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> entwickelt. Höhe, Ausdehnung, Ausstattung und Gestaltung der bis zu 8-geschossigen Neubauten lassen sich an individuelle städtebauliche Anforderungen und Qualitätsansprüche anpassen. Entwickelt wurden drei Treppenhausmodule, die jeweils an zwei Haushälften mit verschiedenen Wohnungsvarianten angedockt werden können. Unterschiedliche Wohnungsgrößen können innerhalb des Gebäudes und der einzelnen Etagen miteinander kombiniert werden. Pro Etage und Modul ist eine Kombination aus zwei bis sechs unterschiedlich großen Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern vorgesehen, die durch ein an der Fassade liegendes Treppenhaus einschließlich Aufzug erschlossen sind. Segmente verschiedener Größen können miteinander kombiniert werden, so dass die Gebäudelängen an verschiedene Grundstücksgrößen angepasst werden können. Die Größe der Wohnungen entspricht den aktuellen Flächengrenzen für förderfähige Wohnungen. Das Erdgeschoss kann entweder als Hochparterre mit Unterkellerung ausgeführt werden oder ebenerdig jeweils mit der Option, Gewerbeflächen einzurichten. Auch Teilunterkellerungen und Kombinationen aus ebenerdigen und Hochparterre-Erdgeschossen sind möglich, beispielsweise auf Grundstücken mit Höhenunterschieden.

Aktuell hat die STADT UND LAND zwölf Typenhausprojekte mit 2.260 Wohnungen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Neukölln fertiggestellt, im Bau und in Planung.

## Buckower Felder in Neukölln

Auf den Buckower Feldern errichtet die STADT UND LAND ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten, 377 davon als STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup>.

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen wird die STADT UND LAND hier, entsprechend des mit dem Land Berlin abgeschlossenen Kooperationsvertrages, kostengünstigen und bezahlbaren Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung zur Verfügung stellen. 50 % der Wohnungen auf den Baufeldern der STADT UND LAND werden mit sozialer Bindung vermietet. Wichtig ist, dass das Quartier, das hier geschaffen wird, eine gesunde Mischung aufweist, lebendig ist, sozial funktioniert und perspektivisch eine nachbarschaftliche Gemeinschaft entsteht. Um dies auch baulich zu unterstützen, hat die STADT UND LAND sich für das kooperative Werkstattverfahren zur Entwicklung eines architektonischen Konzepts bzw. Leitfadens entschieden.

Zudem baut die STADT UND LAND an diesem Standort nicht allein: Für einen Teil der Grundstücke wurden mit dauerhaft gemeinwohlorientierten Dritten Erbbauverträge geschlossen. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit, d. h. die gleichrangige Behandlung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele, bildet einen Schwerpunkt in der Entwicklung. Ziel ist unter anderem eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung des Quartiers. Der Baubeginn war 2021, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für 2024 geplant. Die Vermietung startet voraussichtlich 2023.

Anzahl Wohnungen	900
davon WBS	300
Baubstart	August 2021
Fertigstellung	2024 (1. Bauabschnitt)





© Arnold und Gladisch architecture2brain



© euroluftbild.de/Robert Grähn

### Hassoweg/Nelkenweg in Altglienicke

Am Hassoweg/Nelkenweg baut die STADT UND LAND aktuell 245 Wohnungen. Das Neubauvorhaben ist eines von fünf aktuellen STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> Neubauvorhaben im Bezirk Treptow-Köpenick.

Im Fokus stehen Wohnungen für Familien. Neben 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sollen vorwiegend 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Rund 40 % der Wohnungen werden in den ersten Jahren von Geflüchteten bewohnt, 60 % der Wohnungen werden dem regulären Mietwohnungsmarkt zugeführt. Rund ein Drittel aller Wohnungen wird durch das Land Berlin gefördert und an Inhaberinnen und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Die Wohnungen verteilen sich auf neun Gebäude mit verschiedenen Höhen von drei bis fünf Geschossen. Im Außenbereich sind Grün- und Freizeitflächen geplant. Ferner entstehen auf dem Grundstück PKW-Stellplätze für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl.

312 weitere Wohnungen nach dem Prinzip des STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> im Bezirk Treptow-Köpenick entstehen derzeit in der Vereinsstraße im Ortsteil Johannisthal, in der Hänselstraße im Ortsteil Baumschulenweg sowie in der Orionstraße u.a. im Ortsteil Plänterwald. Seit 2012 ist die STADT UND LAND im Bezirk Treptow-Köpenick von 10.173 Wohnungen auf 14.264 Wohnungen gewachsen.

Anzahl Wohnungen	245
davon WBS	123
Baustart	2021
Fertigstellung	2023

### Pöhlbergstraße in Marzahn-Hellersdorf

Das Projekt Pöhlbergstraße/Blumberger Damm/Landsberger Allee in Marzahn-Hellersdorf ist eins von sechs aktuellen STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> Neubauvorhaben im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Entlang der Pöhlbergstraße entstehen auf rund 15.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche 219 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen. Diese bieten zu etwa gleichen Anteilen Platz für kleine und große Haushalte.

Seit 2012 ist die STADT UND LAND im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 14.667 Wohnungen auf 17.861 Wohnungen, in denen rund 35.000 Mieterinnen und Mieter wohnen, gewachsen und baut dieses Portfolio gemäß dem Auftrag ihres Gesellschafters, des Landes Berlin, neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, kontinuierlich aus. Rund 800 weitere Wohnungen nach dem Prinzip des STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> entstanden oder entstehen derzeit in der Schkeuditzer Straße, der Stendaler Straße, der Hoyerswerdaer Straße, der Senftenberger Straße sowie der Gothaer Straße Ecke Alte Hellersdorfer Straße.

Das STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>PLUS</sup> wird umso erfolgreicher, je häufiger es gebaut wird. Damit entstehen Effizienzgewinne, eine hohe Transparenz durch Vergleichbarkeit, Skaleneffekte durch hohe Stückzahlen bei Zulieferern, wenig fehleranfällige Routinen bei der Planung und Ausführung etc. Die STADT UND LAND stellt die Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip entgeltfrei zur Verfügung.

Anzahl Wohnungen	219
davon WBS	110
Baustart	2021
Fertigstellung	2023



© Claudius Pflug



© DMSW

## Ifflandstraße 5 – 7 in Mitte

In der Nähe des S- und U-Bahnhofes Jannowitzbrücke sowie des U-Bahnhofes Schillingstraße stellte die WBM im Januar 2022 ein autofreies Quartier aus drei einzelnen Zeilenbauten mit je fünf Geschossen fertig. Auf einer ehemaligen Parkplatzfläche entstanden 140 überwiegend 1- bis 2- sowie 3-Zimmer-Wohnungen, davon 56 barrierefrei.

In einem ausführlichen Abstimmungsprozess mit Anwohnerinnen, Anwohnern und dem Stadtplanungsamt wurden die Lage der Gebäude und Kubaturen festgelegt, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Besondere Gestaltungsanforderungen ergaben sich aus dem städtebaulichen Denkmalschutz für das Gebiet Karl-Marx-Allee II.

Etwa 50 Prozent der Wohnungen sind durch Förderung im preisreduzierten Mietsegment. Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wertstoffentsorgung erfolgt über Unterflurcontainer. 140 oberirdische Fahrradstellplätze sind dezentral und gut erreichbar angeordnet. Zwei durchgrünte Höfe und Spielplatzflächen sowie die extensive Dachbegrünung tragen zum Wohlfühlen in dieser Innenstadtlage bei.

Anzahl Wohnungen	140
davon WBS	63
Baustart	2020
Fertigstellung	2022

## Quedlinburger Straße 45 in Charlottenburg

Nahe dem Mierendorffplatz baut die WBM auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück Wohnraum für Geflüchtete mit integrierter sozialer Infrastruktur. Neben 146 neuen Wohnungen, davon 73 barrierefrei, entsteht eine Kita mit ca. 60 Plätzen sowie ein Kieztreff.

Die WBM erhielt als kommunales Wohnungsbauunternehmen das ehemalige Gewerbegrundstück vom Land Berlin, das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) fungiert in der Erstnutzung als Hauptmieter. Das Erdgeschoss steht im Zeichen von „Kommunikation und Integration“. Die Flächen schaffen gute Möglichkeiten zum Austausch zwischen Bewohnerinnen, Bewohnern, Anwohnerinnen und Anwohnern. Die Nutzungsvielfalt in den Gemeinschaftsräumen des LAFs gibt den Mieterinnen und Mietern die notwendige Infrastruktur für eine erfolgreiche Integration.

Die Wohnungen wurden so konzipiert, dass diese im Anschluss über den allgemeinen Wohnungsmarkt vermietet werden können. Die Kita und der Kieztreff sollen auch in der Nachnutzung erhalten bleiben, während die Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss zu Abstellräumen und eventuell weiteren Gewerbeflächen umgenutzt werden.

Anzahl Wohnungen	146
davon WBS	
Baustart	2021
Fertigstellung	2023





© S&amp;P Sahlmann / formfollowsyou

## Quartier Osthafen in Friedrichshain

Im grünen Kiez am Osthafen entwickelt die WBM behutsam ein bestehendes Quartier weiter und schafft bezahlbaren Wohnraum.

In einem umfangreichen Partizipationsverfahren setzte die WBM eine neu entwickelte App des Berliner Start-ups „form follows you“ ein, die Anwohnerinnen und Anwohner durch anschauliche 3D-Darstellungen der Planung ein besseres Verständnis für die Planungen verschaffte und so eine Diskussion zwischen Laiinnen, Laien, Expertinnen und Experten auf Augenhöhe ermöglichte.

Insgesamt entstehen etwa 280 neue Mietwohnungen in drei Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt realisiert die WBM in der Modersohnstraße im Rudolfskiez bis Ende 2023 insgesamt 110 überwiegend barrierefreie Mietwohnungen – davon 17 Trägerwohnungen – und eine Kita in drei 6-geschossigen Stadthäusern als Anbauten an Bestandsgebäude. In den weiteren Bauabschnitten werden 36 neue Mietwohnungen in fünf Punkthäusern und 134 weitere Mietwohnungen durch Dachaufstockungen bei sechs Bestandsgebäuden entstehen.

Anzahl Wohnungen	110 (1. Bauabschnitt)
davon WBS	38
Baustart	2021
Fertigstellung	2023



© wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH

## Parkstraße 44 – 46 in Spandau

Nur 1,2 km von der Altstadt Spandau und 150 m vom Havel-Uferweg entfernt entstehen hier 40 großzügig geschnittene Wohnungen, die durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> groß sind.

Neben 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind auch vier 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt bei 50 %. In näherer Umgebung befinden sich Supermärkte, Kitas und eine Grundschule sowie eine Außenstelle des Bürgeramtes, kleinere Gewerbe und das Vivantes-Klinikum Spandau.

Die gesamte Grundstücksfläche wurde 2021 entsiegelt und für dringend benötigten Wohnraum aktiviert. Mit dem Neubau beträgt die Versiegelung noch etwa ein Drittel der Gesamtfläche. Gleichzeitig wird auch die Freiraumqualität aufgewertet und eine extensive Dachbegrünung und eine mineralische Dämmung werden hohen Anforderungen an klimaoptimiertes Bauen gerecht.

Das Projekt Parkstraße ist das „Schwester-Projekt“ zur Rauchstraße 34-35, 36-40. Sie sind hinsichtlich Gestaltung, Bauweise und Materialien weitestgehend identisch, so dass Synergieeffekte genutzt werden konnten.

Anzahl Wohnungen	40
davon WBS	20
Baustart	2022
Fertigstellung	2023



# Sechs Unternehmen für Berlin

## Engagiert und erfolgreich – die Landeseigenen

351.689 landeseigene Wohnungen gibt es in Berlin. Verwaltet und vermietet werden sie von sechs Gesellschaften: degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM. Ihr Eigentümer und Gesellschafter ist das Land Berlin. Die sechs Unternehmen arbeiten dabei als eigenständige GmbHs und Aktiengesellschaften. Sie sind fest in den Kiezen verwurzelt, sozial engagiert und wirtschaftlich erfolgreich.



degewo ist mit 76.000 Wohnungen und über 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines der größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Durch Neubau und Akquisition wächst der Gebäudebestand kontinuierlich an. Nahezu in allen Stadtteilen Berlins befinden sich degewo-Quartiere und das Unternehmen ist weiterhin auf Wachstum ausgerichtet. Im Bereich Neubau liegt ein Schwerpunkt auf dem kostengünstigen Bauen. degewo hat eine Strategie entwickelt, mit der Planungs- und Ausführungsprozesse optimiert werden können. Auf diese Weise kann bezahlbarer Wohnraum in kürzerer Zeit in hoher Qualität geplant und gebaut werden.

[www.degewo.de](http://www.degewo.de)



Als städtisches Wohnungsbaununternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 45.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozial-räumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)



Die Gewobag zählt mit über 74.000 Wohnungen und mehr als 130.000 Mieterinnen und Mietern zu den größten Immobilienunternehmen der Hauptstadt und bundesweit. Bis 2026 will das landeseigene Wohnungsbaununternehmen seinen Bestand durch Neubau um rund 10.000 Wohnungen erweitern. Vom Lückenschluss bis zum Bau ganzer Stadtquartiere, Wohnen für Studierende oder für Seniorinnen und Senioren: Die Gewobag bietet allen Menschen ein bezahlbares Zuhause – in ganz Berlin. Als landeseigenes Wohnungsbaununternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung und engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement sowie Integration. Sie strebt für ihre quartiersbezogenen Themen einen übergreifenden und strategischen Rahmen an. Dies ist das Ziel des Prozesses der strategischen Quartiersentwicklung.

[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

## HOWOGE

Die HOWOGE ist eines der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 73.500 Wohnungen (Stand 01.01.2022) gehört das Unternehmen zu den größten Vermietern deutschlandweit. Die HOWOGE will ihr Portfolio mittel- bis langfristig auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Kernelement der Unternehmensstrategie ist dabei der soziale Auftrag. Denn eine Wohnungsbaugesellschaft trägt nicht nur Verantwortung für seine Mieterinnen und Mieter, sondern für die gesamte Stadt. Vor diesem Hintergrund denkt die HOWOGE in Quartieren und integriert soziale Infrastruktur, Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepte. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin den Neubau und die Großsanierungen von Schulen.

[www.howoge.de](http://www.howoge.de)



Die STADT UND LAND bietet die ganze Vielfalt des Wohnens in der Hauptstadt für breite Bevölkerungsschichten. Das städtische Wohnungsbauunternehmen bewirtschaftet mehr als 50.500 Wohnungen im eigenen Bestand, über 10.000 weitere Wohnungen im Auftrag Dritter sowie über 1.050 Gewerbeeinheiten, davon 850 im eigenen Bestand in fast allen Berliner Bezirken sowie im Land Brandenburg. Beständig investiert die STADT UND LAND auch in die Sanierung und Modernisierung ihrer Mietwohnungen. Die STADT UND LAND übernimmt in ihren Quartieren ein hohes Maß an Verantwortung. Kontinuierlich unterstützt das kommunale Wohnungsbauunternehmen zahlreiche soziale Projekte und Initiativen zur Stärkung der Quartiere. Zur Jahresmitte 2022 befinden sich 2.253 Wohnungen im Bau. Konkrete Projekte mit 2.946 neuen Wohnungen befinden sich in der Planung. Bis 2026 soll der Bestand durch Neubau und Ankauf auf über 55.500 Wohnungen wachsen. Dem STADT UND LAND Typenhaus-Konzept kommt hierbei eine große Bedeutung zu.

[www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)



Berlin. Urban. Mittendrin. Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH gehört mit einem Bestand von rund 32.000 Mietwohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt knapp 300.000 Quadratmetern zu den führenden Wohnungsbauunternehmen Berlins mit einer Bestandskonzentration in den begehrten Stadtteilen Mitte und Friedrichshain und weiteren Beständen in Spandau. Die WBM ist die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin und steht für qualitätsvolle Bestands- und Stadtentwicklung im Dialog. Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige, zeitgemäße und komplexe Quartiere aus Wohnen und Gewerbe, die dem gesellschaftlichen Auftrag für ein vielfältiges, lebenswertes Berlin gerecht werden.

[www.wbm.de](http://www.wbm.de)

### Herausgeber

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften  
des Landes Berlin [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)



**GESOBAU**



**WBM.**

### Inhalte und Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
[www.bbu.de](http://www.bbu.de)



### Layout

Fürcho GmbH  
[www.fuercho-gmbh.de](http://www.fuercho-gmbh.de)

**Berlin, August 2022**





Die Landeseigenen

# Sechs Mal besser Wohnen in Berlin